

Normativa e prassi

Accertamento Iva e imposte dirette. Sugli immobili, ritorno al passato

14 Aprile 2010

L'abrogazione della presunzione legale legata al valore normale ha effetti anche per il periodo ante DI 223/06

Thumbnail

Image not found or type unknown

L'abrogazione delle norme attribuenti agli uffici il potere di rettificare la dichiarazione Iva e il reddito d'impresa del contribuente che avesse dichiarato, nella cessione di beni immobili, un corrispettivo inferiore al valore normale degli stessi, produce effetti, con riguardo alle situazioni non ancora definite, anche per il periodo precedente alla loro introduzione (DI 223/2006).

Questo ha precisato l'Agenzia delle Entrate con la **circolare n. 18/E** del 14 aprile.

L'intervento dell'Amministrazione fa così chiarezza sugli "effetti temporali" della modifica normativa, operata dalla legge comunitaria 2008.

Dal DI 223/2006 alla Comunitaria 2008

Il decreto legge 4 luglio 2006 aveva introdotto una presunzione legale relativa a favore degli uffici che, nell'ambito dell'attività di accertamento dell'Iva (articolo 54, terzo comma, Dpr 633/19712) e del reddito d'impresa (articolo 39, primo comma, lettera d), del Dpr 600/1973), collegata alle cessioni di immobili, potevano provare "l'infedeltà" sulla base dello scostamento tra il corrispettivo delle cessioni e il valore normale dei beni. Valore normale, per la cui individuazione era poi arrivato - facendo seguito alla relativa previsione contenuta nella Finanziaria 2007 - il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007 (cosiddetto provvedimento "valori OMI", l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio).

Successivamente, considerata l'incompatibilità - in relazione all'Iva - dell'intervento normativo, gli articoli 54 del Dpr 633/1972 e 39 del Dpr 600/1973 sono stati riportati "allo stato originario",

eliminando le disposizioni figlie del “Visco-Bersani” e ripristinando, in sostanza, il quadro normativo esistente prima del 4 luglio 2006.

Ma, con riguardo alle situazioni non ancora definite, cosa accade per il periodo compreso fra l’entrata in vigore del decreto legge 223/2006 (4 luglio 2006) e la decorrenza delle disposizioni contenute nella Comunitaria 2008 (15 luglio 2009 per l’Iva e 29 luglio 2009 per le imposte sui redditi)?

Il chiarimento dell’Agenzia

L’Amministrazione ha, come anticipato, chiarito che l’abrogazione della presunzione legale relativa, a suo tempo introdotta dal DL 223/2006, produce effetti anche con riferimento al periodo pregresso: *“Tanto si desume dalla circolare n. 11 del 16 febbraio 2007, paragrafo 12.4, con la quale è stato affermato che la norma introdotta dal decreto-legge n. 223 del 2006 (e - a maggior ragione - la successiva norma abrogativa) ha natura procedimentale e che, pertanto, ha efficacia anche per le rettifiche relative ai periodi d’imposta ancora accertabili”*.

Lo scostamento fra valore normale dell’immobile e corrispettivo dichiarato della cessione ritorna, quindi, ad avere la valenza di elemento presuntivo semplice senza limiti temporali, con gli uffici che sono, di conseguenza, chiamati a esaminare le controversie pendenti, abbandonando quelle derivanti da accertamenti - alla luce del modificato quadro normativo - non adeguatamente provati. Accertamenti, cioè, non basati, su ulteriori elementi idonei a supportare la pretesa di recupero (come, ad esempio, il mutuo richiesto dall’acquirente per un importo che eccede quello della compravendita, prezzi emergenti dalla ricostruzione dei ricavi operata in seguito a indagini finanziarie, oppure da precedenti atti di compravendita aventi a oggetto lo stesso immobile), che si affiancano alla sola e semplice differenza fra il valore normale e il corrispettivo.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/accertamento-iva-e-imposte-dirette-sugli-immobili-ritorno-al>